

Bonäsudden Holding AB (publ)

Bokslutskommuniké januari – december 2021

BONÄSUDDEN
HOLDING AB

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter uppgick för perioden till 43 677 (42 138 tkr)
- Driftnettot för perioden uppgick till 28 421 (26 099 tkr)
- Periodens resultat före skatt uppgick till 133 637 (72 780 tkr).

HALVÅRET JULI – DECEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter uppgick för perioden till 21 693 (21 426 tkr)
- Driftnettot för perioden uppgick till 14 601 (13 695 tkr)
- Periodens resultat före skatt uppgick till 21 986 (50 674 tkr).

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Vid inledningen av året fattade bolagets styrelse/ledning beslut om att koncentrera fastighetsbeståndet till mer centralt belägna fastigheter, vilket kommer medföra en effektivare förvaltningsekonomi. Till följd av beslutet har bolaget under perioden ingått avtal om försäljning av åtta fastigheter. Försäljningarna har avtalats till ett pris över senaste värdering.

Bolaget har under året påbörjat och till vissa delar avslutat en hyresförhandling med hyresgästföreningen för de centrala bostadsfastigheterna. Förhandlingen har hittills givit positivt utfall och för övriga centrala fastigheter är förhandlingen för närvarande pågående.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Styrelsen utsåg under året Per-Olof Persson till ny vd för Bonäsudden. Per-Olof tillträdde rollen 1 februari 2021.

Bolaget under perioden ingått avtal om försäljning av åtta fastigheter under året, varav fyra frånträdes första september och resterande fyra frånträds under första kvartalet 2022.

Fastigheternas marknadsvärde har under räkenskapsåret ökat från 678 810 tkr per 31 december 2020 till 778 530 tkr per 31 december 2021, vilket kopplar till ökade hyresnivåer pga. nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt sänkta direktavkastningskrav.

Under perioden har de allmänna marknadsförhållanden fortsatt präglats av osäkerhet till följd av oro för spridning av COVID-19. Hittills har det

inte inneburit någon väsentlig negativ effekt på bolaget. De framtida ekonomiska effekterna på marknaden och deras påverkan på Bonäsudden Holding AB kan ännu inte uppskattas på grund av den osäkerhet som råder. Ledningen bedömer dock den finansiella risken för bolaget i dagsläget som fortsatt låg.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

I samband med frånträdet den första februari löstes allokerad skuld till fastigheterna, motsvarande ca 33 741 tkr.

BONÄSUDDEN HOLDING AB I KORTHET

Bonäsudden Holding AB (publ), med organisationsnummer 556984-4557, är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 16 fastigheter i Linköping med omnejd per 31 december 2021. Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Linköpingsregionen. Beståndet omfattar per balansdagen ca 33 500 kvadratmeter, fördelat över fastigheterna och är idag väsentligen fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och landsting) utgör ca 52% av hyresintäkterna, hyresbostadsavtal inkluderat och ca 52% kommer från beståndets 287 hyresrättslägenheter. Resterande andel är intäkter från kontor, butiker, förråd och parkering.

FNCA Sweden AB är Certified Advisor till bolaget. Bolagets aktier handlas på NASDAQ First North Growth Market sedan den 3 juli 2015.

Bolagets VD är Per-Olof Persson och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och Holmström Fastigheter AB.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bonäsudden Holding AB (publ) hade vid periodens utgång 439 (407) aktieägare.

Utdelning

Inför årsstämman 2022 föreslår styrelsen en utdelning på 7,6 kr (7,6) per aktie, vilket utgör en total utdelning om 12 768 tkr (12 768). Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter med en utdelning om 1,9 kr per aktie per tillfälle. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 30 mars 2022 och 30 juni 2022 och kommande avstämningsdagar är 30 september 2022 och 30 december 2022.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020	Juli - dec 2021	Juli - dec 2020
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	43 677	42 138	21 693	21 426
Driftnetto	28 421	26 099	14 601	13 695
Förvaltningsresultat	15 021	13 032	7 567	6 836
Resultat per aktie, kr	64,54	33,92	13,09	23,10
Marknadsvärde fastigheterna	778 530	678 810	778 530	678 810
Överskottsgrad, %	67,78	62,97	69,07	66,04
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000
Fastigheternas direktavkastning, %	3,65	3,84	3,75	4,04
Avkastning på eget kapital, %	33,06	22,09	60,03	29,76
NRV per aktie, kr	261,66	190,66	261,66	190,66
Belåningsgrad, %	47,78	54,80	47,78	54,80
Räntetäckningsgrad, ggr	2,83	2,48	2,90	2,66
Soliditet, %	45,30	39,66	45,30	39,66

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernen har under perioden inlett ett arbete med att koncentrera fastighetsbeståndet till centrala bostads- och samhällsfastigheter med syfte att effektivisera förvaltningsekonomin. Verksamheten har utifrån detta en förväntad resultatutveckling.

Fastigheterna och hyresavtalen

Beståndet omfattar per balansdagen ca 33 500 (35 700) kvadratmeter, fördelat över 16 (20) fastigheter och är idag väsentligen fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och landsting) utgör ca 52% av hyresintäkterna, hyresbostadsavtal inkluderat och ca 52% kommer från beståndets 287 hyresrättslägenheter. Resterande andel är intäkter från kontor, butiker, förråd och parkering.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 0630 och per 1231 av oberoende värderingsinstitut.

Marknadsvärdet uppgår per den 31 december 2021 till 778 530 tkr (678 810), varav realiserad värdeförändring för perioden uppgår till 116 647 tkr (59 748 tkr).

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 372 000 tkr i extern finansiering från SBAB, varav 122 000 tkr förfaller 3 juni 2025 och 250 000 tkr förfaller 3 juni 2022. Under juni 2020 refinansierades 122 000 tkr till fördelaktigare villkor fram tom. 2025, vilket föranlett minskade räntekostnader perioden.

Räntekostnaderna för under räkenskapsåret 2021 uppgått till 8 342 tkr (8 705 tkr). Lånen är amorteringsfria och kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har en anställd, bolagets verkställande direktör. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB och Holmström Fastigheter AB.

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift och utdelning från dotterbolaget till moderbolaget.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020	Juli – dec 2021	Juli – dec 2020
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	43 677	42 138	21 693	21 426
Drift- och underhållskostnader	-14 294	-15 108	-6 624	-7 226
Fastighetsskatt	-962	-931	-468	-465
Driftnetto	28 421	26 099	14 601	13 695
Administrationskostnader	-4 818	-4 508	-2 567	-2 616
Av-/nedskrivningar inventarier	-56	-41	-25	-38
Resultat från andelar och värdepapper i andra bolag	113	356	-	-42
Finansiella kostnader	-8 639	-8 874	-4 442	-4 163
Förvaltningsresultat	15 021	13 032	7 567	6 836
<i>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>				
Realiserade värdeförändringar	1 969	-	1 969	-
Orealiserade värdeförändringar	116 647	59 748	16 570	43 838
Resultat före skatt	133 637	72 780	26 106	50 674
Skatt	-25 209	-15 789	-4 120	-11 871
Periodens resultat	108 428	56 991	21 986	38 803
Resultat per aktie	64,54	33,92	13,09	23,10
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 680	1 680	1 680	1 680

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	778 530	678 810
Inventarier, verktyg och installationer	-	56
Värdepappersinnehav	-	2 426
Summa anläggningstillgångar	778 530	681 292
Hyes-/kundfordringar	333	139
Aktuella skattefordringar	288	191
Övriga kortfristiga fordringar	966	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	492	418
Likvida medel	48 900	24 272
Summa omsättningstillgångar	50 979	25 093
SUMMA TILLGÅNGAR	829 509	706 385
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	375 799	280 139
Totalt eget kapital	375 799	280 139
Långfristiga skulder till kreditinstitut	122 000	371 924
Uppskjutna skatteskulder	63 782	40 171
Summa långfristiga skulder	185 782	412 095
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	249 978	-
Leverantörsskulder	214	1 425
Övriga kortfristiga skulder	9 938	3 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 798	9 515
Summa kortfristiga skulder	267 928	14 151
Summa skulder	453 710	426 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	829 509	706 385

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2020	1 680	155 477	78 759	235 916
Periodens resultat	-	-	56 991	56 991
Summa totalresultat för perioden	-	-	56 991	56 991
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning	-	-	-12 768	-12 768
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 768	-12 768
Eget kapital 31 december 2020	1 680	155 477	122 982	280 139
Eget kapital 1 januari 2021	1 680	155 477	122 982	280 139
Periodens resultat	-	-	108 428	108 428
Summa totalresultat för perioden	-	-	108 428	108 428
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning	-	-	-12 768	-12 768
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 768	-12 768
Eget kapital 31 december 2021	1 680	155 477	218 642	375 799

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020	Juli – dec 2021	Juli – dec 2020
Förvaltningsresultat	15 021	13 032	7 567	6 836
Ej kassaflödespåverkande poster				
<i>Realisationsvinster</i>	-26	-27	-	-27
<i>Avskrivningar</i>	56	41	25	38
<i>Finansiella poster</i>	54	69	27	27
Betald skatt	-3 112	-4 969	-1 536	-3 052
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11 993	8 146	6 083	3 822
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 258	1 320	1 337	1 150
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 211	-1 170	-1 060	-33
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	6 524	3 633	5 064	-2 824
Kassaflöde från löpande verksamheten	16 048	11 929	11 424	7 763
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Avyttring av förvaltningsfastigheter	27 659	-	27 659	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-8 763	-5 459	-1 849	-2 778
Förvärv av värdepapper	-23	-2 399	23	464
Avyttring av värdepapper	2 475	-	-	-
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	21 348	-7 858	25 787	-2 314
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-12 768	-12 768	-6 384	-6 384
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 768	-12 768	-6 384	-6 384
Periodens kassaflöde	24 628	-8 697	30 827	-935
Likvida medel vid periodens början	24 272	32 696	18 073	25 207
Likvida medel vid periodens slut	48 900	24 272	48 900	24 272

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020	Juli – dec 2021	Juli – dec 2020
Nettoomsättning	3 644	3 089	1 753	1 753
Administrationskostnader	-5 345	-4 849	-2 923	-2 825
Rörelseresultat	-1 701	-1 760	-1 169	-1 072
Resultat från andelar i koncernföretag	-	12 768	-	6 384
Resultat vid försäljning av aktier i dotterbolag	21 183	-	21 183	-
Resultat från värdepappersinnehav	112	356	-	-42
Resultat efter finansiella poster	19 594	11 365	20 014	5 270
Koncernbidrag	1 589	1 404	1 589	1 404
Resultat före skatt	21 183	12 768	21 603	6 674
Skatt	-	-	-	33
Periodens resultat	21 183	12 768	21 603	6 707

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	153 463	153 363
Andelar och värdepapper i andra bolag	-	2 426
Summa anläggningstillgångar	153 463	155 789
Fordringar hos koncernföretag	7 290	18 694
Övriga kortfristiga fordringar	122	125
Förutbetalda kostnader	492	376
Likvida medel	36 145	7 141
Summa omsättningstillgångar	44 049	26 336
SUMMA TILLGÅNGAR	197 512	182 125
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	1 680	1 680
Fritt eget kapital	185 337	176 922
Eget kapital	187 017	178 602
Leverantörsskulder	86	122
Övriga kortfristiga skulder	9 769	3 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	640	209
Summa kortfristiga skulder	10 495	3 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	197 512	182 125

ALLMÄN INFORMATION

Bonäsudden Holding AB (publ), med organisationsnummer 556984–4557, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter Linköpingsregionen.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bonäsudden Holding AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2021.

Bolaget publicerar tre rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén och årsredovisningen.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräkning till 12 månader hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital.

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Halvårsrapporten för Bonäsudden Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 21 februari 2022.

Stockholm den 21 februari 2022
Bonäsudden Holding AB (publ)
Org.nr: 556984–4557

Karl Runeberg
Styrelseordförande

Tomas Toll
Styrelseledamot

Wilhelm Börjesson
Styrelseledamot

Per-Olof Persson
Verkställande direktör
Styrelseledamot

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna halvårsrapport är sådan information som Bonäsudden Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 februari 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-03-28	Årsstämma
2022-08-31	Halvårsrapport

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Per-Olof Persson, Verkställande direktör
Mail: p-o.persson@poefastigheter.se
Tel: +46 703 09 72 80

Ingeborg Magnusson, IR-kontakt
Mail: ingeborg.magnusson@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 51 05

Bonäsudden Holding AB (publ)
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 556984-4557
Hemsida: www.bonasudden.se